BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D, M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 12/2013

Giorgio Grech (ID 7586(G))

vs

Tonina Marie Borg u Glenn Edward Talbot

Illum, 20 ta' Ottubru 2016

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur li jghid hekk:

> Illi l-esponenti kien jissulloka lill-intimati il-Bar u Restaurant bl-isem ta' Sportaholic fi Triq ir-Ramel Bugibba dan skrittura li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata dok 'A'.
>
> Illi l-intimati naqsu milli jhallsu s-somma ta'sebat elef, seba' mija u hamsin ewro (€7750) rapprezentanti bilanc ta' somma akbar dovuta mill-istess intimati skond l-iskrittura surreferita u cioe' is-somma ta' tlett elef, seba' mija u hamsin ewro (€3750) li kellha tithallas mill-intimati lill-esponenti sal-31 t'Awwissu 2012 u s-

somma ta' erbat elef Ewro (€4000) li kellha tithallas ukoll mill-intimati lill-esponenti sad-29 ta' Frar, 2012.

Illi ulterjorment l-intimati ikkawzaw danni fil-fond lilhom sullokat ammontanti ghal hames mija u tnax-il ewro (€512).

Illi ghaldaqstant l-intimati huma debituri tal-esponenti "in solidum" bejniethom fis-somma ta' tmint elef mitejn u tnejn u sittin ewro (€8262).

Illi debitament interpellati sabiex ihallsu s-somma surriferita permezz ta' ittra ufficjali datata 2 ta' April, 2012, l-intimati baqghu inadempjenti.

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant jghidu l-intimati ghaliex dan il-Bord m'ghandux, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet, ordnijiet u/jew provvedimenti necessarji u opportuni:

(1) Jiddikjara li l-intimati 'in solidum' bejniethom huma debituri fil-konfront tal-esponenti fis-somma ta' tmint elef, mitejn u tnejn u sittin ewro (€8262);

(2) Jordna u jikkundanna lill-istess intimati sabiex ihallsu lill-esponenti s-somma surreferita

Bl-ispejjez, inkluzi l-ispejjez tal-mandat ta' sekwestru kontestwalment prezentat u kif ukoll tal-ittra ufficjali surreferita datata 2 ta' April, 2012 u bl-imghaxijiet relattivi skond il-ligi kontra l-istess intimati minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati li tghid hekk:

Illi preliminarjament jeccepixxu li dan il-Bord huwa inkompetenti ‘ratione materiae’ peress li dan mhux semplici kaz ta’ kirja korrenti fejn kien hemm xi nuqqas ta’ hlas ta’ kera jew simili, izda si tratta biss ta’ pretensjoni ta’ hlas ta’ bilanc ta’ flus pretizi dwar kuntratt kummercjali skadut ... anzi terminat hesrem mis-sid stess. Il-kuntratt ta’ kiri (sullokazzjoni) tal-fond kummercjali koncernat kien gie kancellat mir-rikorrent stess b’att tieghu unilaterali f’Dicembru 2011.Ghalhekk il-*forum* kompetenti huwa l-Qorti tal-Magistrati (Malta) u mhux il-Bord li jirregola l-Kera.
Dan hu biss ‘claim’ (kontestat) ghal hlas ta’ kreditu pretiz u ta’ danni in bazi ta’ ‘kuntratt’ kummercjali.

Illi fit-tieni lok, jeccepixxu, bla pregudizzju ghall-eccepita inkompetenza tat-tribunal, - (u f’kaz li dan il-Bord iqis ruhu kompetenti) – li l-kirja tan-negozju ma saritx ‘*under fair conditions’* ghax l-intimati kienu ndotti jahsbu li dan kien Hanut li kellu popolari u li ‘good-will’ u avvjament ta’ klijentela regolari izda nstab li dak li kien qalilhom ir-rikorrent Grech ma kienx minnu; u anzi l-esponenti sabu diffikoltajiet kbar biex jippruvaw jiggeneraw in-negozju ‘from scratch’, tant li hlew ghaxart elef ewro goodwill ta’ xejn u tilfu somom ingenti gestjoni giornaliera koncernata ta’ *bar u restaurant.* Ghalhekk dan il-Bord hu mitlub jiehu dan in-nuqqas ta’ *fair conditions* in konsiderazzjoni jekk jiddeciedi li jisma’ l-provi fil-meritu, u juza l-ekwita’ fil-gudizzju a tenur ta’ gurisprudenza f’kazi simili *specjalment* fil-pretensjoni ta’ bilanc dwar avvjament.

Illi jeccepixxu ukoll bla pregudizzju ghall-anzidett u fil-meritu illi la s-somma hekk imsejha ‘bilancjali’ ta’ tlett elef seba’ mija u hamsin ewro (Eur 3750) pretiza bhala pagamenti mensili

kuntrattwali, u lanqas is-somma l-ohra ta' erbat elef ewro (Eur 4000) bhala 'goodwill' mhumiex dovuti; dan ghaliex: (1) fil-kaz tal-ewwel ammont huma kienu hallsu l-ammonti mensili dovuti sa' Novembru 2011, u f'Dicembru 2011, il-kuntratt gie terminat mir-rikorrenti innifsu; u (2) fil-kaz tat-tieni ammont, dan kien jirraprezenta 'good-will' ossia avvjament li ma kienx affattu jezisti u l-ammont mitlub kien jiskadi ghal hlas f'data posterjuri ghat-terminazzjoni tal-kuntratt. (3) Fit-tielet lok l-intimati jichdu li kkagunaw xi danni fil-fond 'de quo'.

Illi bhala fatti; dwar l-ewwel ammont pretiz, (dik ta' Ewro 3750) jispjegaw li huma hallsu il-pagamenti mensili sa Novembru 2011, u mhux sa Awwissu kif gie allegat. Imbaghad f'Dicembru ta' dik is-sena, x'hin bdew jirremonstraw li l-ispejjes kienu kbar wisq u li x-xoghol kien fqir, ir-rikorrent Grech ikkancella l-kuntratt unilateralment, u ghamel kuntratt ma' terza persuna (certu Michael Tabone), tant li fis-17 ta' Dicembru 2011 l-intimati kienu kkonsenjaw ic-cwievet lil din il-persuna. Ghalhekk is-somma l-ewwel imsemmija mir-rikorrent mhijiex dovuta-stante li mhux huma tilfu l-pussess tal-fond u mieghu spiccawlhom id-drittijiet emanenti mill-kuntratt, izda r-rikorrent kera l-fond fil-pront u ma jistax gustament idahhal zewg kirjiet dwar dak li kien se jkun ir-rimanenti perjodu tal-intimati. It-talba tinsab ghalhekk nieqsa mill-'konsiderazzjoni' li trid il-ligi tal-kuntratti.

Illi bhala fatti ukoll dwar it-tieni somma, (dik ta' Ewro 4000) hekk imsejha 'bilancjali' jirrilevaw li huma hallsu b'kollox ghaxart elef ewro (Ewro 10,000) bhala 'goodwill' f'zewgt ammonti ugwali a tenur tal-artikolu 18 tal-kuntratt, bi skadenzi definiti; izda apparti li dawn hallsuhom propju ta' xejn - ghax 'goodwill' ma kien hemm assolutament xejn, isostnu li bit-

terminazzjoni tal-kuntratt f'Dicembru 2011, huma gew mehlusa mill-ahhar skadenza bilancjali b'effett tat-terminazzjoni tal-kuntratt f'Dicembru 2011 u ghax is-somma intiera dwar 'goodwill' kienet giet accettata fuq presuppost li l-fond u l-avvjament tieghu kien se jitgawda ghall-perjodu intier ta' sentejn, u mhux disa' xhur kif fil-fatt gara. Fi kwalunkwe kaz, meta giet terminata r-relazzjoni kuntrattwali, l-ammont ma kienx ghadu dovut ghall-hlas.

Ghaldaqstant, jitolbu bir-rispett li, jekk tigi milquha minn dan l-Onorabbli Bord l-ewwel eccezzjoni, jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju; u jekk dan il-Bord iqis ruhu kompetenti, - li jigu michuda t-talbiet kollha tar-rikorrent stante li huma nfondati kemm bhala fatti u kemm bhala dritt.

Bl-ispejjes kontra r-rikorrent inkluzi dawk pretizi minnu dwar mandat ta' sekwestru (illum revokat) u ta' Ittra Ufficjali skond l-art. 166A tal-Kap.16 li kienet giet kontestata. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra illi fis-06 ta' Marzu 2015, ir-rikorrenti prezenta n-nota ta' sottomissjonijiet tieghu;

Ra illi fit-30 ta' Lulju 2015, l-intimati prezentaw in-nota ta' sottomissjonijiet taghhom u l-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrent qieghed jitlob hlas ta' ammonti dovuti skond il-kuntratt konsistenti f'bilanc ta' ammont dovut bhala "premium", arretrati ta' kera, bilanc ta' ammont dovut bhala hlas ghall-goodwill u hlas ta' danni kawzati fil-fond. L-intimati eccepew in-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord kif ukoll illi tali ammonti ma humiex dovuti ghal diversi ragunijiet.

Illi fis-seduta tat-28 t'Ottubru 2013, l-intimati rtiraw l-eccezzjoni taghhom tal-inkompetenza rationae materiae u ghalhekk din l-eccezzjoni preliminari giet sorvolata.

Illi fil-mertu, l-Bord ghandu quddiemu zewg verzjonijiet kontrastanti. Illi l-provi prodotti jikkonsistu fl-affidavits tal-partijiet u l-kontro-ezamijiet relattivi u l-affidavit ta' Richard Schembri.

Illi hareg car mill-provi li l-kirja odjerna kienet terminata unilateralment u minghajr ebda avviz, hlief avviz ta' saghtejn, mir-rikorrent. Dan jirrizulta kemm mix-xhieda moghtija mill-intimati kif ukoll mix-xhieda u mill-kontro-ezami tar-rikorrenti nnifsu. Illi ghalhekk la darba r-rikorrent unilateralment ittermina l-kirja, mhux biss izda tali terminazzjoni kienet ukoll minghajr ebda avviz, tant illi l-intimata kellha tmur dak il-hin stess taghti c-cavetta lill-inkwilin il-gdid, ir-rikorrent ma jistax jippretendi illi wara li hu ma onorax l-obbligi tieghu taht l-istess kirja u dan sal-iskadenza tal-istess, l-intimati ghandhom jonoraw l-obbligi taghhom taht l-istess skrittura. Dan ukoll fid-dawl tal-fatt illi l-intimati kienu hallsu dak kollu dovut ai termini tal-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' kera sad-data li gew imkeccija mill-imsemmi fond minghajr ebda avviz. Ir-rikorrent ma jistax jippretendi li wara dan l-att unilaterali, l-intimati jibqghu obbligati jhallsu l-pagamenti li kien ghad baqa' dovuti u li kienu jimmaturaw u jsiru dovuti xhur wara li l-kirja giet terminata minn-naha tas-sid ghax il-kirja giet terminata mis-sid fil-konfront tal-partijiet kollha, u cioè fil-konfront tas-sid innifsu wkoll u mhux fil-

konfront tal-inkwilini biss. Lanqas ma jista' jippretendi li jithallas ta' goodwill illi mill-provi prodotti mill-intimati jirrizulta li ma kinitx tezisti. Hawnhekk huwa ukoll sinjifikattiv li r-rikorrent ma gab l-ebda prova dwar tali goodwill.

Illi fir-rigward tad-danni li allegatament gew kawzati mill-intimati, l-intimati jishqu li huma ma kkagunaw l-ebda danni izda kien hemm diversi hsarat fil-makkinarju u dan mill-bidu tal-kirja, tant li huma ma setghux juzaw il-kcina isfel ghax ma kinitx funzjonanti. Illi r-rikorrent ma gab l-ebda prova li turi li fil-fatt il-hsara giet ikkawzata mill-intimati jew li fil-bidu tal-kirja kollox kien jiffunzjona tajjeb. Mhux biss izda kemm fl-affidavit tieghu u kemm in kontro-ezami r-rikorrent bl-ebda mod ma kkontradixxa l-eccezzjoni tal-intimati dwar tali danni. Illi ghalhekk it-talba ghall-hlas tad-danni allegatament kagunati mill-intimati ma gietx pruvata.

Illi l-intimati huma aktar konsistenti fix-xhieda taghhom u anke fil-provi minnhom prodotti fil-verzjoni mressqa minnhom ta' kif tassew sehhew il-fatti fil-kawza odjerna.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur